Droit de préemption, mode d'emploi

Michèle a trouvé, par l'intermédiaire d'une agence immobilière, l'objet immobilier qui lui convient. Or, lorsqu'elle a rencontré le vendeur du logement, celui-ci lui a appris qu'une tierce personne jouissait d'un droit de préemption sur cet objet et que, partant, l'achat par Michèle était conditionné à la décision de cette personne. Qu'est-ce qu'un droit de préemption, s'interroge Michèle, qu'implique-t-il, et quelles sont ses chances à elle de pouvoir acheter ce logement?

Un droit de préemption est un droit accordé à une personne privée (ou à une collectivité publique) d'acquérir un bien en priorité sur toute autre personne, si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Les droits de préemption existent soit parce qu'ils découlent d'un contrat passé entre le propriétaire et le préempteur (pacte de préemption), soit parce qu'ils sont prévus par la loi (droits de préemption légaux).
En matière immobilière, un pacte de préemption doit être conclu en la forme authentique (acte passé devant notaire). Le droit de préemption ne peut être convenu pour une durée supérieure à 25 ans. Il peut être annoté au Registre foncier, auquel cas l'acquéreur de l'immeuble («immeuble» au sens juridique du terme: tout bien immobilier, que ce soit une maison, un appartement, un terrain, un bâtiment locatif, etc.) reprend l'obligation assumée par la personne qui l'avait constitué.
Lorsque le droit de préemption est prévu par la loi, le propriétaire de l'immeuble et le préempteur n'ont pas de contrat à conclure. Parmi les principaux cas de droits de préemption légaux, citons ceux prévus par la législation sur le droit foncier rural (droit de préemption reconnu aux descendants, aux frères et sœurs, au fermier dans le cas de la vente d'un immeuble agricole), ceux aménagés par le Code civil en matière de copropriété (droit de préemption accordé aux autres copropriétaires si l'un d'entre eux vend sa part) ou encore ceux du droit genevois en zone de développement, en faveur du canton ou de la commune de situation.

HOSTETTLER

Pour qu'un cas de préemption survienne, il faut que le propriétaire de l'immeuble le vende, ou passe un contrat assimilé à une vente.

Conditions d'exercice du droit

Pour qu'un cas de préemption survienne, il faut que le propriétaire de l'immeuble le vende, ou passe un contrat assimilé à une vente. Des pourparlers de vente ou une simple intention de vendre ne permettent pas encore au préempteur d'exercer son droit. A noter que, généralement, il est admis que la donation, l'échange ou l'attribution d'un immeuble au titre de liquidation anticipée de droits héréditaires ne constituent pas non plus des cas de préemption.
Le vendeur doit informer le bénéficiaire du droit de préemption de la conclusion future d'un contrat de vente et de son contenu, cette information étant en principe fournie par le notaire de la transaction. Le bénéficiaire dispose d'une totale liberté pour exercer son droit ou non, mais il doit respecter un certain délai pour en informer le vendeur (en principe trois mois à compter du jour où il a eu connaissance du contrat de vente).
Ainsi, pour reprendre le cas de Michèle, elle devra attendre ce délai pour être fixée. Si le bénéficiaire du droit de préemption annonce qu'il ne veut pas exercer son droit ou s'il ne l'invoque pas dans ce délai, Michèle pourra devenir propriétaire du logement concerné aux conditions mentionnées dans le contrat de vente. S'il l'exerce, au contraire, c'est lui qui sera inscrit au Registre foncier comme nouveau propriétaire de l'objet. ■

Chambre des Notaires de Genève
Consultez le notaire, c'est plus sûr

Permanence tous les jeudis de 10h à 19h
13, rue Verdaine, Genève.
Consultez notre site : www.notaires-geneve.ch